

福井市公共施設の民間活用に係るサウンディング型市場調査の
結果の公表について

平成31年1月28日
福井市財政部施設活用推進室

福井市では、採算性が高く民間譲渡が期待できる施設や、公共施設としての設置意義が薄れた施設などについては、財産の有効活用や処分を検討しています。

この度、下記施設について、市場性の有無やより参加しやすい公募条件などを把握・整理するため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果をお知らせいたします。

1. サウンディング型市場調査対象施設

	施設名	施設の主な機能 (市のソフト機能を除く)
1	国民宿舎鷹巣荘 (鷹巣リゾート開発整備事業用地を含む)	宿泊・日帰り温泉施設
2	美山森林温泉みらくる亭	宿泊・日帰り温泉施設
3	すかっとランド九頭竜 すこやかドーム	宿泊・日帰り温泉施設
4	みやま長寿そば道場「ごっつおさん亭」 (そば工房木ごころを含む)	食事・体験施設
5	美山楽く楽く亭	日帰り入浴施設
6	美山庭球場「ウインク」	屋外テニスコート
7	マイドーム清水 (農園施設マイファーム清水を含む)	貸館施設
8	ジュニアグラウンド	屋外多目的グラウンド

2. サウンディング型市場調査の実施スケジュール

平成30年10月 1日	実施要領の公表
平成30年10月 1日～11月 9日	市場調査の受付
平成30年10月17日～10月22日	現地見学会・説明会の開催
平成30年11月20日～11月30日	市場調査の実施

3. サウンディング型市場調査の結果

国民宿舎鷹巣荘（鷹巣リゾート開発整備事業用地を含む）

所管：おもてなし観光推進室

(1) サウンディング型市場調査参加者

3者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
不動産業	1
飲食店、宿泊業	1
医療、福祉	1

(2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。国民宿舎鷹巣荘については、参加いただいた事業者から具体的な提案をいただき、公募への参入意欲も確認することができました。

事業者	A
当該物件の活用について	【鷹巣荘】 ・日帰り入浴、宿泊施設として運営。 ・客室一部の改装を検討。 【鷹巣リゾート開発整備事業用地】 ・予定なし。
活用にあたっての課題について	・人材の確保が難しい。
その他、提案の実現化のための要望について	・特になし。

事業者	B
当該物件の活用について	【鷹巣荘】 ・日帰り入浴、宿泊施設として運営。 ・増築を検討。 【鷹巣リゾート開発整備事業用地】 ・開発に費用を要するため、同時期に鷹巣荘と一体的に購入することは困難。
活用にあたっての課題について	・関係法令上、どこまでの増築が可能か。
その他、提案の実現化のための要望について	・譲渡先の選定は、価格競争だけでなく施設の本来の設置目的に沿った形で継続的に運営できるかを考慮して欲しい。 ・譲渡後も広報面で市の支援が欲しい。

事業者	C
<p>当該物件の活用について</p>	<p>【鷹巣荘】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合施設（日帰り入浴、宿泊、ジム整体、デイサービス、コミュニティホール）として転用。 ・施設は一部改修して使用。 <p>【鷹巣リゾート開発整備事業用地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リハビリ訓練施設として活用。
<p>活用にあたっての課題について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし。
<p>その他、提案の実現化のための要望について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡後も広報面で市の支援が欲しい。

美山森林温泉みらくる亭

所管：おもてなし観光推進室

(1) サウンディング型市場調査参加者

3者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
不動産業	1
飲食店、宿泊業	1
医療、福祉	1

(2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。参加いただいた事業者からは具体的な提案をいただき、公募への参入意欲も確認することができました。

事業者	A
当該物件の活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・日帰り入浴、宿泊施設として運用。 ・将来的に増築を検討。
活用にあたっての課題について	<ul style="list-style-type: none"> ・増改築した場合、地権者の了承を得られるか。
その他、提案の実現化のための要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・特になし。

事業者	B
当該物件の活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・日帰り入浴、宿泊施設として運用。
活用にあたっての課題について	<ul style="list-style-type: none"> ・施設修繕が必要。
その他、提案の実現化のための要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・一部修繕した上で譲渡して欲しい。

事業者	C
当該物件の活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・自社の福利厚生施設、研修施設として転用。 ・一般利用者向けに日帰り入浴、貸室施設は可能。
活用にあたっての課題について	<ul style="list-style-type: none"> ・施設修繕が必要。 ・増改築した場合、地権者の了承を得られるか。
その他、提案の実現化のための要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・施設現状の詳細資料を提示して欲しい。 ・一部修繕した上で譲渡して欲しい。 ・施設の修繕に対する融資制度があるといい。

すかっとランド九頭竜、すこやかドーム

所管：地域包括ケア推進課

(1) サウンディング型市場調査参加者

2者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
医療・福祉関係	1
スポーツクラブ	1

(2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。

【すかっとランド九頭竜】については、客室を生かした用途などについてご提案をいただきましたが、市街化調整区域であり用途制限がかかるため、活用が難しい提案内容もあり、民間事業者が施設を活用するためには課題がある結果になりました。

事業者	A
当該物件の活用について	・医療・福祉系施設として転用。
活用にあたっての課題について	・複合施設であるため、活用できない施設もある。 ・市街化調整区域であるため用途制限がある。
その他、提案の実現化のための要望について	・活用できない一部施設を除外できないか。

事業者	B
当該物件の活用について	・施設の一部を利用してスポーツクラブを開設。
活用にあたっての課題について	・特になし。
その他、提案の実現化のための要望について	・特になし。

【すこやかドーム】については具体的な提案はありませんでした。

美山長寿そば道場「ごっつおさん亭」（そば工房木ごころを含む）

所管：農政企画室

(1) サウンディング型市場調査参加者

1 者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
NPO団体	1

(2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。参加いただいた事業者からは施設活用等について提案をいただきましたが、民間事業者が施設を活用するためには課題がある結果になりました。

事業者	A
当該物件の活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・そば打ち体験道場と食堂とに分けた活用が可能であれば、体験道場のみの運営は検討できる。
活用にあたっての課題について	<ul style="list-style-type: none"> ・そば打ち体験道場としての事業展開は検討できるが、建物の一部を借受けすることは可能か。また、事業をするかどうかは貸付料の金額次第である。 ・建物の修繕等のリスク分担をどうするか。
その他、提案の実現化のための要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・借受けが可能な場合の貸付料について早めに提示して欲しい。 ・借受けが可能な時期は、指定管理期間（平成32年度末）以降で間違いがないか。 ・施設の方向性は早めに提示して欲しい。

美山楽しく楽く亭

所管：地域包括ケア推進課

(1) サウンディング型市場調査参加者

2者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
福祉・介護関係	1
スポーツクラブ	1

(2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。参加いただいた事業者からは具体的な提案をいただきましたが、民間事業者が施設を活用するためには課題がある結果になりました。

事業者	A
当該物件の活用について	・福祉・介護施設として転用。
活用にあたっての課題について	・単独での活用は困難（他施設との連携が必要）。 ・用途に合わせた館内の改修が必要。 ・プール部分についての活用は困難。
その他、提案の実現化のための要望について	・詳細資料を提示して欲しい。

事業者	B
当該物件の活用について	・施設の一部を利用してスポーツクラブを開設。
活用にあたっての課題について	・用途に合わせた館内の改修が必要。 ・プール部分についての活用は困難。
その他、提案の実現化のための要望について	・特になし。

美山庭球場「ウインク」

所管：スポーツ課

(1) サウンディング型市場調査参加者

3者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
小売業	1
施設管理業	1
体育団体	1

(2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。参加いただいた事業者からは様々な提案をいただきましたが、民間事業者が施設を活用するためには課題がある結果になりました。

事業者	A
当該物件の活用について	・産業用ドローンの検査飛行場として転用。
活用にあたっての課題について	・借地料が高い。
その他、提案の実現化のための要望について	・借地料の減額。

事業者	B
当該物件の活用について	・新たな活用提案はなし。
活用にあたっての課題について	・借地料が高い。 ・テニスコートだけでは収入増が困難。
その他、提案の実現化のための要望について	・借地料を減額して欲しい。 ・修繕が必要な箇所を直して欲しい。

事業者	C
当該物件の活用について	・新たな活用提案はなし。
活用にあたっての課題について	・特になし。
その他、提案の実現化のための要望について	・行政と市民の「共助」によって市民サービスを維持して欲しい。

マイドーム清水（農園施設マイファーム清水を含む）

所管：施設活用推進室（マイドーム清水）
農政企画室（マイファーム清水）

- (1) サウンディング型市場調査参加者
2者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
JV事業体（3社 多種）	1
医療・福祉関係	1

- (2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。マイドーム清水については、参加いただいた事業者から具体的な提案をいただき、公募への参入意欲も確認することができました。

事業者	A
当該物件の活用について	<p>【マイドーム清水】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流事業の活性化や関係人口の増加を図る農福連携（農業、福祉、食販）の拠点施設としてそれぞれの分野で実績のある民間事業者が運営。 <p>【マイファーム清水】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸し農園として運営するとともに、地域農業の振興、農育、食育、福祉農業拠点としてそれぞれの分野で実績のある民間事業者が運営。
活用にあたっての課題について	<ul style="list-style-type: none"> ・買う選択肢はあるが、事業展開ができるかが難しい。建物の所有にはリスクがある。
その他、提案の実現化のための要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡の検討に必要な情報をもっと提示して欲しい。 ・方向性の決定や公募の段取りは十分な準備調整期間が必要であり、早く行って欲しい。 ・公募はプロポーザルがよい。

事業者	B
当該物件の活用について	<p>【マイドーム清水】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住系の介護施設に転用。 ・建物は、改修して使用。 <p>【マイファーム清水】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在のところ活用は考えていない。
活用にあたっての課題について	<ul style="list-style-type: none"> ・ドームの部分について、どう利活用していくかが難しい。
その他、提案の実現化のための要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・今後必要な改修費用を提示して欲しい。 ・公募はプロポーザルがよい。

ジュニアグラウンド

所管：スポーツ課

(1) サウンディング型市場調査参加者

5 者の民間事業者から提案をいただきました。

業種	事業者数
不動産業	4
リース業	1

(2) サウンディング型市場調査結果概要

市場調査を行った結果は以下のとおりです。参加いただいた事業者からは具体的な提案をいただき、公募への参入意欲も確認することができました。

事業者	A
当該物件の活用について	・分譲宅地及び分譲住宅に転用。
活用にあたっての課題について	・防火水槽埋設区域の取り扱い。 ・歩行者専用道路の通り抜けができるか。 ・調整池の要否。
その他、提案の実現化のための要望について	・特になし。

事業者	B
当該物件の活用について	・分譲宅地及び分譲住宅に転用。
活用にあたっての課題について	・防火水槽埋設区域の取り扱い。 ・調整池の要否。
その他、提案の実現化のための要望について	・特になし。

事業者	C
当該物件の活用について	・分譲宅地及び分譲住宅（特定のコンセプトを持った住宅エリアの開発）に転用。
活用にあたっての課題について	・防火水槽埋設区域の取り扱い。
その他、提案の実現化のための要望について	・プロポーザル方式やコンペ方式によって事業者を選定して欲しい。 ・敷地は一括して売却して欲しい（分割不可）。

事業者	D
当該物件の活用について	・分譲宅地、分譲住宅及びアパート（特定のコンセプトを持った住宅エリアの開発）に転用。
活用にあたっての課題について	・防火水槽埋設区域の取り扱い。
その他、提案の実現化のための要望について	・プロポーザル方式やコンペ方式によって事業者を選定して欲しい。

事業者	E
当該物件の活用について	・市営住宅、市営福祉センター、高齢者福祉施設、高齢者用住宅、一般住宅及び商業施設に転用（特定のコンセプトを持った官民連携の複合エリアの開発）。
活用にあたっての課題について	・特になし。
その他、提案の実現化のための要望について	・市営施設の移転や建設を判断する必要がある。 ・都市計画上の土地の用途変更をして欲しい。

4. サウンディング型市場調査の結果を踏まえた今後の方針

今回の市場調査の結果を踏まえて、下記のとおり対応していきます。

	施設名	今後の方針
1	国民宿舎鷹巣荘 (鷹巣リゾート開発整備事業用地を含む)	今回いただいた提案や意見の外、市民や利用者、地権者等の声を踏まえた上で、最終的な施設の方向性を現在策定している施設マネジメントアクションプランに反映し、次年度(2019年秋頃)に公表いたします。
2	美山森林温泉みらくる亭	
3	すかっとランド九頭竜 すこやかドーム	
4	みやま長寿そば道場「ごっつおさん亭」 (そば工房木ごころを含む)	
5	美山楽しく楽く亭	
6	美山庭球場「ウインク」	
7	マイドーム清水 (農園施設マイファーム清水を含む)	
8	ジュニアグラウンド	次年度(2020年1月以降)の事業者公募の実施に向けて、公募条件の整理や諸準備を行っていきます。

5. お問い合わせ先

内容	施設所管課及び電話番号
制度全般、マイドーム清水	施設活用推進室 0776-20-5275
国民宿舎鷹巣荘、美山森林温泉みらくる亭	おもてなし観光推進室 0776-20-5346
すかっとランド九頭竜、すこやかドーム 美山楽しく楽く亭	地域包括ケア推進課 0776-20-5400
美山長寿そば道場「ごっつおさん亭」	農政企画室 0776-20-5420
美山庭球場「ウインク」、ジュニアグラウンド	スポーツ課 0776-20-5355